

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
КЪМ УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на дружество „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ КЪМ
ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2023 г.
на основание чл. 100а1, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК и Наредба № 2 на КФН

1. Информация за важни събития, настъпили през отчетното тримесечие на финансовата 2023 г., както и за тяхното влияние върху резултатите от финансовия отчет.

В края на отчетния период „Зенит Имоти“ АДСИЦ има информация за следните акционери, които притежават повече от 5% от капитала:

- ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД, което притежава 558 850 акции, представляващи 85,98% от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.
- УПФ СЪГЛАСИЕ, който притежава 45 200 акции, представляващи 6,95% от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.
- УПФ ЦКБ-СИЛА, който притежава 45 350 акции, представляващи 6,98% от капитала на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.

През четвъртото тримесечие на 2023 г. е отчетена печалба за дружеството в размер 37 хил.лв.

Няма промяна в одитора на „Зенит Имоти“ АДСИЦ - регистриран одитор Денислав Велев, с рег. № 104 от „Финстаб“ ООД.

През отчетния период Зенит Имоти АДСИЦ сключи следните окончателни договори за покупка на недвижими имоти, а именно:

Собственик	Имоти - местонахождение	Площ
Зенит имоти АДСИЦ	зеделска земя в община Якимово, община Вълчедръм, община Брусарци, община Лом и община Медковец	1 680 дка
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Русе - Индустрална зона	терен от 6 337 кв.м. и сгради с РЗП 856 кв.м.
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Каварна, ул. България № 60	терен от 12 979 кв.м. и сгради с ЗП 2 912 кв.м.

През отчетния период Зенит Имоти АДСИЦ изпълнява следните предварителни договори за покупка на недвижими имоти и дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС, а именно:

Купувач	Имоти - местонахождение	Площ
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Малко Търново – поземлен имот	25 002 кв.м.
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Малко Търново - част от поземлен имот	1 198 кв.м.

Зенит имоти АДСИЦ	гр. Варна, в.к. Живата вода	терен от 4 584 кв.м. и обекти с РЗП 3173 кв.м.
Зенит имоти АДСИЦ	дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС, притежаващо имот в гр. Ямбол	терен с площ 16 045 кв.м. и прилежащи сгради

С допълнително споразумение от 10.01.2023 г., бе прекратено действието на сключения през 2022 г. предварителен договор за придобиване на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС. С допълнително споразумение от 04.09.2023 г. продавачът е имал задължение да заплати на Зенит Имоти АДСИЦ допълнително обезщетение за пропуснати ползи в размер от 7,5 % от реално платения аванс от 1 750 000.00 лв., а целият получен аванс в размер на 1 750 000.00 лв. да бъде възстановен на Зенит Имоти АДСИЦ в срок до 31.03.2024 г. През отчетния период контрагентът е извършил плащания към Зенит Имоти АДСИЦ, в резултат на които е издължил цялата неустойка по договора общо в размер на 175 хил. лв. и е върнал част от платения аванс в размер на 369 хил. лв., като останалата част от аванса в размер на 1 381 хил. лв. е дължима в срок до 31.03.2024 г.

На свое заседание на 07.09.2023 г. Съветът на директорите на „Зенит имоти“ АДСИЦ, взе решение за издаване на обикновени, безналични, обезпечени, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми облигации.

Съветът на директорите на „Зенит имоти“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Врабча № 8, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175255336, обяви, че на 13.09.2023 г. дружеството е сключило облигационен заем, при следните условия:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, обезпечени, свободно прехвърляеми, лихвоносни, неконвертируеми;
- ISIN код на емисията: BG2100026231;
- Размер на облигационната емисия: 11 000 000 (единадесет милиона) евро;
- Брой на облигациите: 11 000 (единадесет хиляди) броя;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период;
- Дата, от която тече срока до падежа: 13.09.2023 г.;
- Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25 % (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;

- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Дати на падежите на лихвени плащания: 13.03.2024 г.; 13.09.2024 г.; 13.03.2025 г.; 13.09.2025 г.; 13.03.2026 г.; 13.09.2026 г.; 13.03.2027 г.; 13.09.2027 г.; 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.
- Дати на падежите на главнични плащания: 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.
- Начин на извършване на лихвеното плащане:

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в евро или в лева по фиксинг на БНБ за деня. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор, според който „Зенит имоти“ АДСИЦ превежда нетната сума за разпределяне по сметки на ЦД.

На 05.10.2023 г. се проведе първото общо събрание на облигационерите на Зенит Имоти АДСИЦ, гр. София, ЕИК 175255336, за облигационери, притежаващи облигации по емисия с ISIN код BG2100026231 на Зенит Имоти АДСИЦ. Общото събрание потвърждава и дава съгласие за ДОВЕРЕНИК на облигационерите, с което същият се счита за упълномощен да защитава техните интереси по емисия с код BG2100026231 да бъде инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД, вписано в ТРРЮЛНЦ, воден от Агенция по вписвания, с ЕИК: 200511872.

Зенит Имоти АДСИЦ сключи на 06.10.2023 г. договор за банков кредит, средствата от който, заедно със средствата от облигационния заем, се използваха за доплащане по сключени предварителни договори за покупка на недвижими имоти и дялове от специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, описани по-горе. Договорът за кредит е сключен при следните условия:

РАЗМЕР	1 400 000 лева
ВАЛУТА	Български лев BGN
ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ	променлив лихвен процент, но не по-малко от 3,20 % /три цяло и двадесет стотни процента/.
СРОК	За 6 месеца, до 06.04.2024 година
ПЕРИОД НА ПЛАЩАНИЯ ПО ЛИХВИ И ГЛАВНИЦА	25 /двадесет и пето число/ на всеки календарен месец за лихва, а главницата еднократно на крайната дата на кредита
ОБЕЗПЕЧЕНИЯ	Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху вземания на

	“ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ от всички настоящи и бъдещи сметки, разкрити в банката с титуляр “ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ
--	--

За периода 01.10.2023 г. - 31.12.2023 г. относно главница по договор за кредит от 06.10.2023 г. състоянието е следното:

1. Усвояване в пълен размер на 1 400 000 лв. – на 12.10.2023 г.
2. Погасяване на 1 248 418 лв. - към 31.12.2023 г.
3. Остатък – 151 582 лв.

През периода „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ подготви проект за Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации емитирани от дружеството.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Проспектът е изготвен като опростен проспект съобразно разпоредбата на чл. 14, ал. 1, б. „б“ от Регламент (ЕС) № 2017/1129, поради факта, че акциите на Емитента се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД. Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ е изготвен като три отделни документа:

- Резюме, изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129;
- Опростен регистрационен документ, изготвен съгласно Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980;
- Документ за предлаганите ценни книжа, изготвен съгласно Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и Гаранции, изготвено съгласно Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

„Зенит Имоти“ АДСИЦ има сключен договор за обслужване на дейността му по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация с дъщерното дружество “Каприкорн Консултинг Сървисиз” ЕООД – в качеството му на обслужващо дружество. Обслужващото дружество изготвя мотивирани предложения за покупки от страна на АДСИЦ, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия, извършване на необходимите услуги във връзка с придобиване и прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти. Също така води счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на предприятието-майка Зенит Имоти АДСИЦ.

2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.

Към датата на съставяне на настоящият финансов отчет не са налице конкретни събития или рискове, известни на управляващите, които биха могли да окажат значително влияние върху дейността и резултатите от тази дейност.

Предметът на дейност на предприятието-майка „Зенит Имоти“ АДСИЦ на „Зенит Имоти“ АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Инвестирането в акциите на дружеството „Зенит Имоти“ АДСИЦ е свързано с висока степен на риск. Действителните бъдещи резултати от дейността могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови такива. Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Тези вариации, наричани „колебания на цените“, могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на големи и резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството или други съществени събития. Върху борсовата цена на акциите ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Така например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.

Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за нашите акции (ликвиден риск).

Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това, акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

Не можем да сме сигурни, че инвеститорският интерес към акциите на дружеството-майка „Зенит Имоти“ АДСИЦ ще доведе до активна борсова търговия и ликвиден пазар на акциите.

Инфлационен риск

Акционерите на Дружеството-майка са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, но през последната година макроикономическата обстановка става все по-сложна, а инфлацията и риска от нея нараснаха значително.

Валутен риск

Акциите на Дружеството-майка са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на

еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

Дружеството оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти и земеделска земя. Ето защо, акциите на дружеството-майка до голяма степен носят рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти и земеделска земя. Тези рискове са:

- промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора и оттам върху цената на акциите на Дружеството-майка.
- промяна в търсенето и предлагането на пазара на недвижима собственост – неблагоприятно развитие на пазара, би оказало негативен ефект върху стойността на имотите - собственост на Дружеството-майка, а оттам върху стойността на активите на Дружеството-майка и неговите акции.
- промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заемаен финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството майка възнамерява да ползва заемаен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемаен финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството-майка, а оттам и стойността на неговите акции.
- промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда, както и неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти биха имали отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството-майка

Рискове, свързани с войната в Украйна.

На 24 февруари 2022 г. Русия предприе военно нахлуване на територията на Украйна. В отговор на инвазията редица Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха санкции на Руската федерация. Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционирани субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху бизнеса и икономиката на България като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Очаква се военният конфликт и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху икономиката и в частност върху секторите, използващи енергийни ресурси, внасяни от Русия.

Оценката на ръководството на „Зенит Имоти“ АДСИЦ е, че не може да се очаква пряко въздействие от конфликта и свързаните с него санкции върху резултатите на дружеството.

Рискове, свързани с глобалните промени в климата

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световния климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с

дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

- икономически растеж
- пазари
- създаване на работни места
- технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

- Енергийна ефективност
- Енергия от възобновяеми източници
- Енергийно данъчно облагане
- Система на ЕС за търговия с емисии
- Инфраструктура за алтернативни горива
- Стандарти за емисиите на CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

За настоящият отчетен период Зенит имоти АДСИЦ не е изложена на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата е изложен бизнес сектора, в който дружеството развива дейността си. Придобиването и управлението на недвижими имоти е свързано с риск от погиване на имотите в следствие на наводнения, пожари, земетресения.

През годината Дружеството-майка Зенит имоти АДСИЦ, се възползва от предоставените нови възможности в нови развиващи се сектори, като вложи част от своите ресурси в проучвания на инвестиционни предложения, свързани с изграждане на паркове за добив на енергия от възобновяеми източници. Вземането на крайно решение за инвестиране ще зависи от резултатите, които ще даде проучването на икономическата ефективност на проекта. За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

Рискове, свързани с кредитни загуби в резултата на повишени лихвени нива.

Пазарните лихвени проценти се повишават в отговор на изменящите се перспективи за инфлация и парична политика. Тъй като референтните лихвени проценти се покачват, разходите на банките за финансиране нарастват и това ще доведе до по-високи лихвени проценти по банковите кредити. По-специално, по-слабият растеж, и нарастващият ценови натиск биха могли да доведат до по-нататъшно влошаване на условията за финансиране за кредитополучателите. Същевременно затягане на условията за финансиране би могло да намали възможностите за кредитиране на бизнеса.

За финансовата година дружеството не е било изложено на кредитен риск. Дейността му не е финансирана с привлечени капитали /заеми/. Паричните средства са вложени в банки със стабилна ликвидност.

3. Информация за сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

През отчетния период не са сключвани сделки със свързани лица, които да са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството.

4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/ или задължения за съответния отчетен период.

Информацията е представена подробно в т. 1.

29.01.2024 г.
гр. София

Изп. Директор: Георги Бахнев